

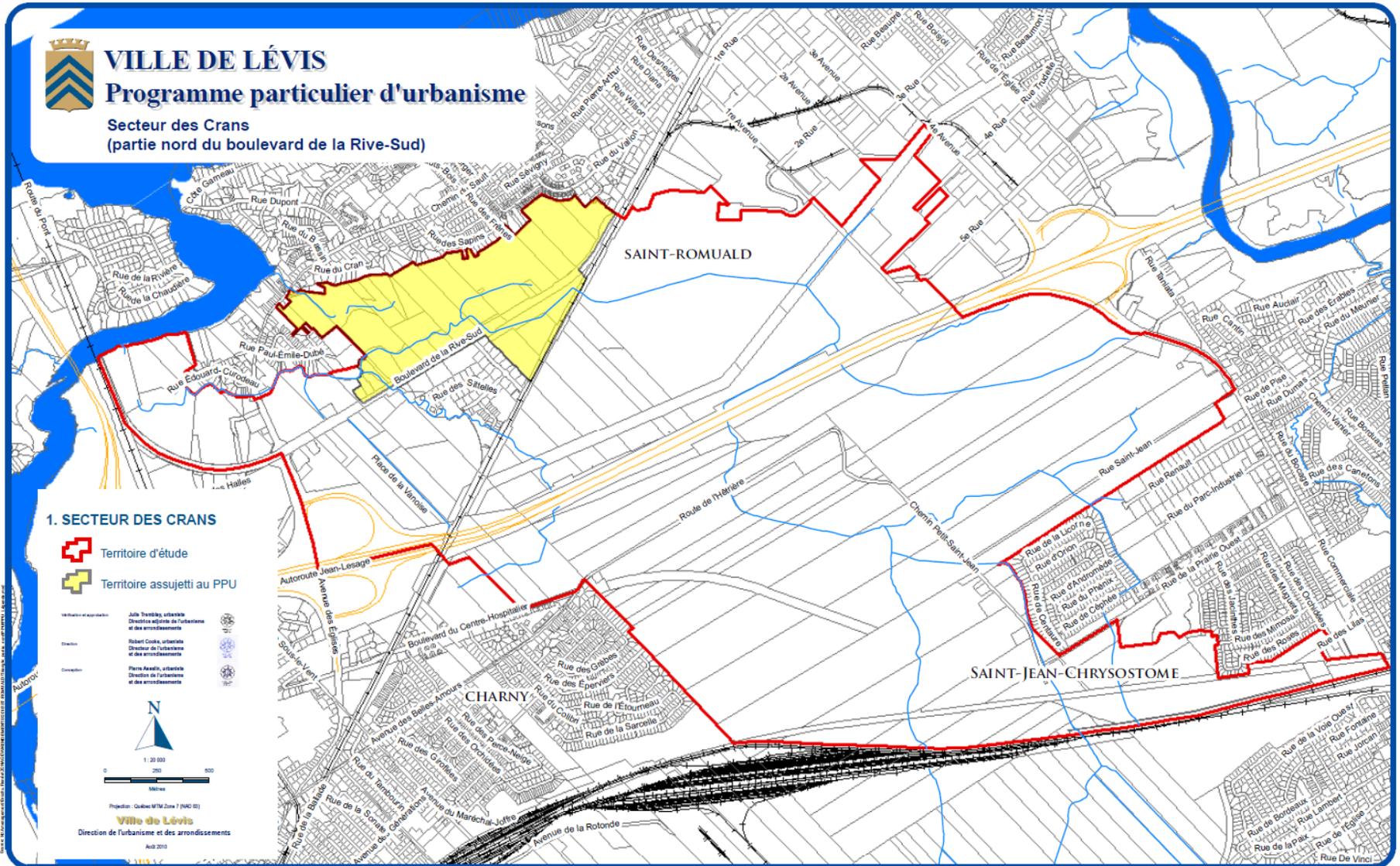
Règlements d'urbanisme
Secteur des crans – côté nord du
boul. de la Rive-Sud
SÉANCE DE CONSULTATION

Le 15 décembre 2010

- 1. Introduction*
- 2. Particularités du secteur*
- 3. Orientations*
- 4. Tracé des rues et type des voies de circulation*
- 5. Zonage*
- 6. Lotissement*
- 7. PAE*
- 8. PIIA*
- 9. Une vue d'ensemble*
- 10. La suite*

Contenu

1. Introduction - territoire assujéti au PPU



1. Introduction

Démarche

- Une planification d'ensemble débutée en 2008
- Moratoire sur l'ensemble du territoire d'étude en 2008
- Réserves foncières sur certains terrains stratégiques pour les liens routiers en 2008 (renouvellement en 2010)
- Quelques grandes orientations stratégiques préparées en 2008 pour l'ensemble du territoire d'étude
- Modifications de zonage les plus urgentes en 2009 aux abords du boul. de la Rive-Sud
- Projet d'orientations pour les crans rocheux en 2009

1. Introduction

Démarche (suite)

- Rencontre les propriétaires et promoteurs à quelques reprises
- Étude environnementale en 2009
- Participation de la Ville de Lévis au plan de mobilité durable pour le territoire de Lévis et de la CMQ en 2009 et 2010 (en collaboration avec la STLévis)
- Étude de scénarios d'aménagement en 2010
- Adoption des projets de règlement en décembre 2010

2. Particularités du secteur



2. Particularités du secteur

- Importantes superficies couvertes par des crans rocheux;
- Drainé par le ruisseau Cantin
- Grande quantité d'écosystèmes d'intérêt écologique
- Pôle structurant en consolidation
- Problématique de circulation

3. *Orientations*

Structurer la ville de façon à rendre le transport en commun efficace

- Ville linéaire
- Deux pôles majeurs
- Attrait durable de la rive nord
- Territoire traversé par le transit régional et interrégional
- 2 axes est-ouest multifonctionnels

3. Orientations

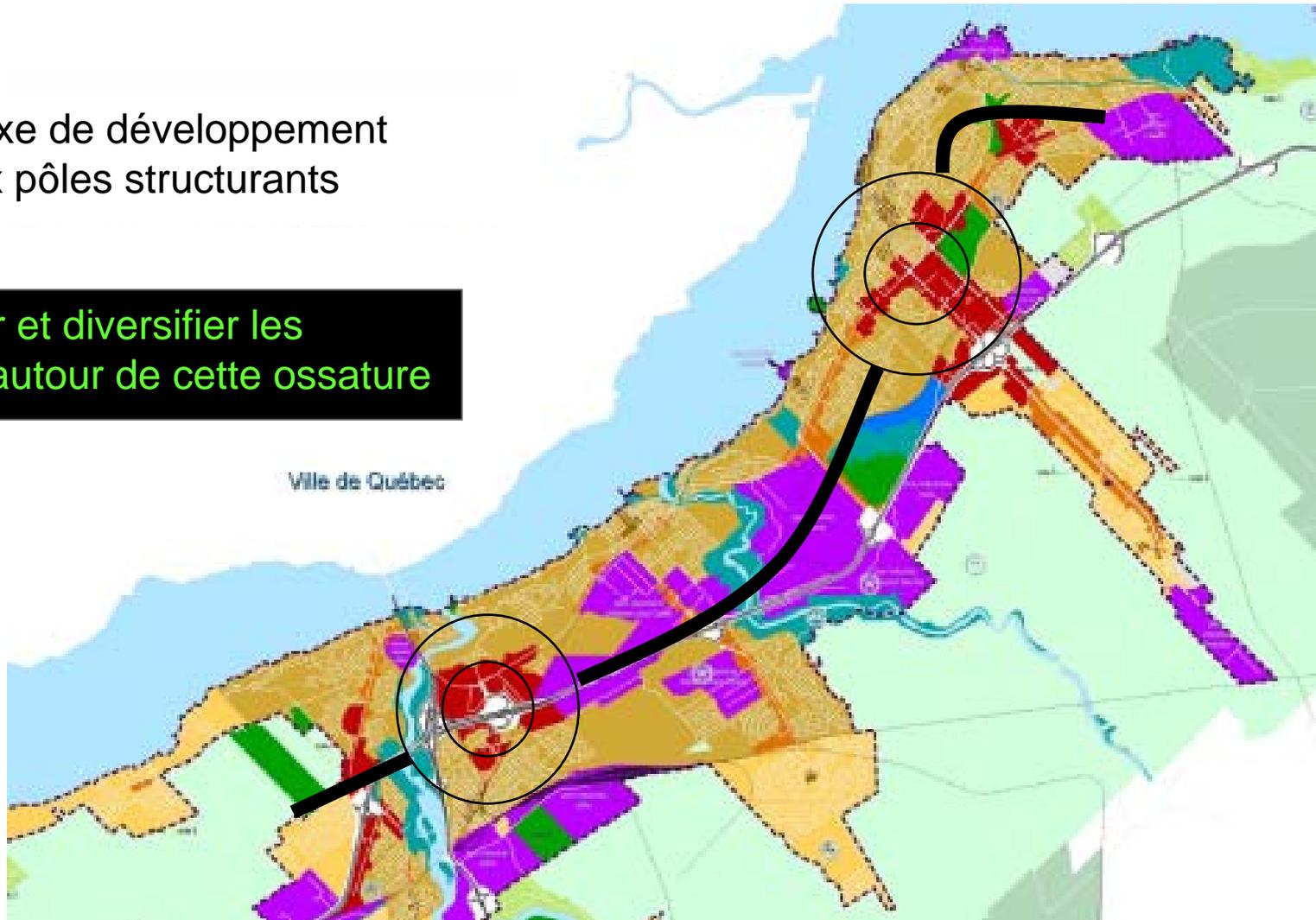
Structurer la ville de façon à rendre le transport en commun efficace

- Boul. Rive-Sud surchargé aux heures de pointe
- Transport en commun peu utilisé, mais en croissance
- Territoire très étendu et développement dilué...faibles densités...et zones à forte densité peu groupées

3. Orientations

Un axe de développement
Deux pôles structurants

Densifier et diversifier les usages autour de cette ossature



3. *Orientations*

Mettre en valeur les espaces de centralité

- Rentabiliser l'occupation de l'espace
- Faciliter les déplacements
- Encourager les déplacements alternatifs à l'auto-solo: déplacements actifs et collectifs

Donc,

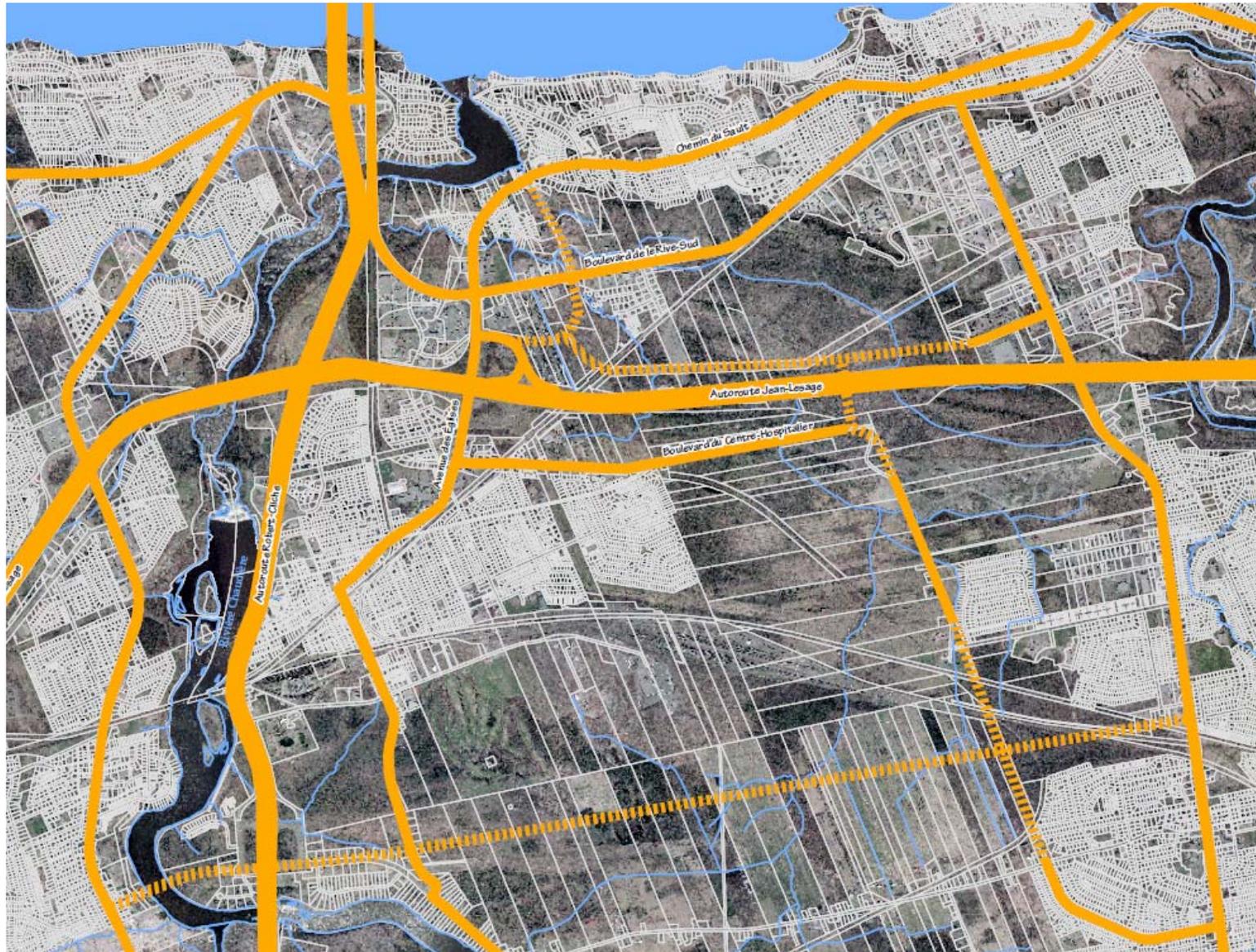
- Forte densité pour les espaces de centralité (axes et pôles)
- Concevoir le développement en considérant piétons et cyclistes
 - Trottoirs, sentiers et allées piétonnières qui encouragent la marche vers les destinations souhaitées et vers nœuds de transport en commun
 - Grande qualité paysagère des espaces extérieurs
 - Mixité d'usages ... services de proximité
 - Bâtiments relativement près de la rue
 - Plantations d'arbres de rue
 - Places et parcs de qualité
 - Itinéraires les plus courts possibles pour les piétons

3. *Orientations*

Faciliter l'accès routier au pôle structurant

- Aménagement de liens unifiant les secteurs et qui profiteront également au transport en commun
 - Troisième lien est-ouest
 - Lien St-Jean – St-Romuald
 - Lien G
 - Lien F

3. Orientations



3. *Orientations*

Mettre en valeur les éléments d'intérêt esthétique et écologique

- Les crans rocheux et le couvert végétal
- Les cours d'eau...en particulier le ruisseau Cantin
- Les écosystèmes présentant le plus d'intérêt écologique

3. *Orientations*

Le cran rocheux et le couvert végétal

- Préservé l'intégrité géomorphologique du cran rocheux dans sa forme générale (PIIA)
- Conserver les talus de forte pente
- Mettre en valeur les sommets à des fins résidentielles de très faible densité (densité brute) avec encadrement discrétionnaire (PIIA)

3. *Orientations*

Mettre en valeur le ruisseau Cantin

- Protection de la zone inondable (modification de zonage et de RCI en cours)
- Aménagement d'un parc linéaire
- Possibilité de bassin de rétention

3. Orientations

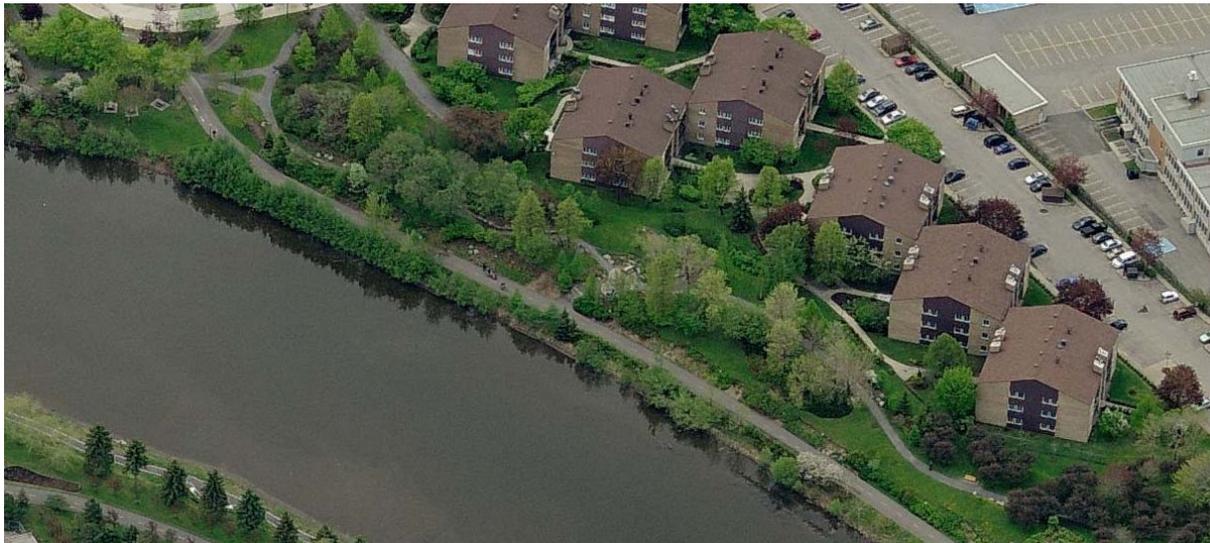
Mettre en valeur le ruisseau Cantin

- Potentiel d'extension du parc linéaire jusqu'à l'école L'Aubier et ses terrains de sport



3. Orientations

Un parc linéaire



4. Les rues

Boul. de la Rive-Sud

- Fera l'objet d'un réaménagement important pour améliorer efficacité, sécurité et aspect (en collaboration avec STLévis)

Lien F

- Du chemin du Sault jusqu'au lien G, soit avec intersection au ch. du Sault soit via la rue Paul-Émile-Dubé

4. Les rues

Rue des Hirondelles

- Sera prolongée vers le nord

Rue des Frênes

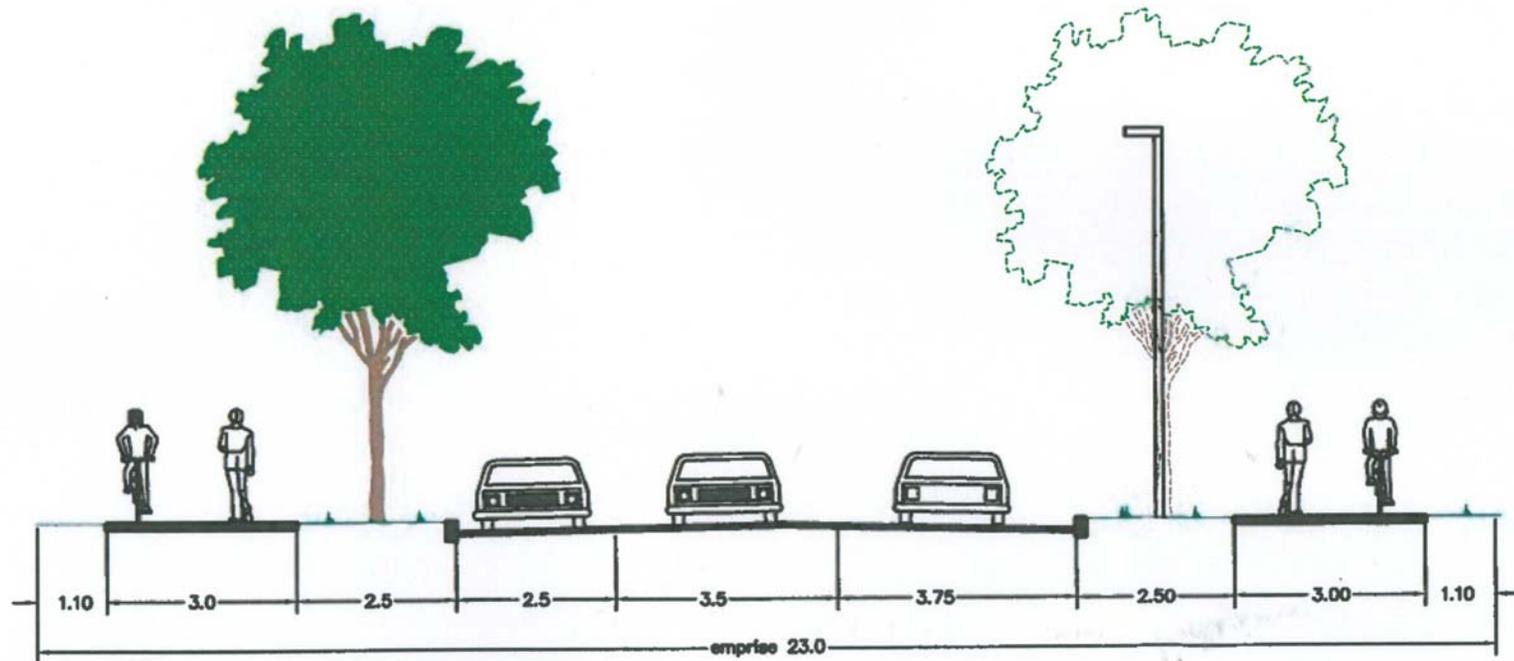
- Sera prolongée afin de desservir le territoire

Rue Paul-Émile-Dubé

- Sera prolongée jusqu'au lien F ou jusqu'au chemin du Sault

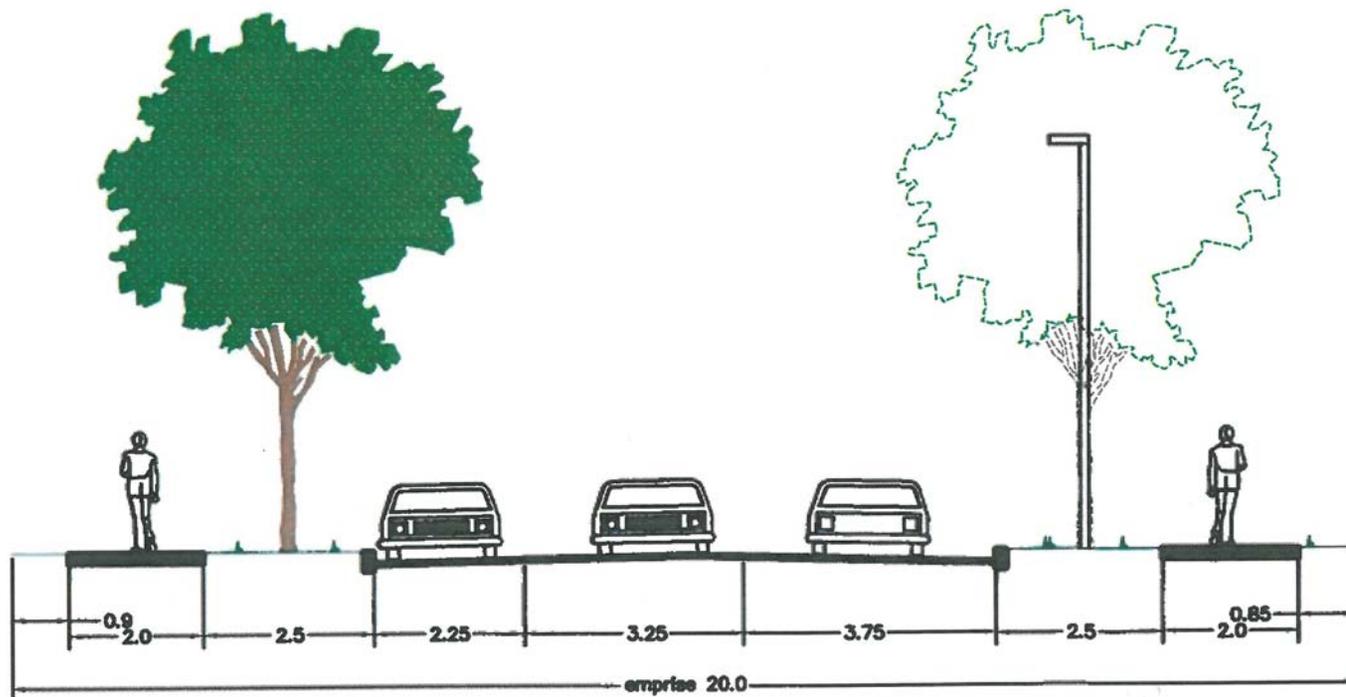
4. Les rues

Lien F et rue des Hirondelles



4. Les rues

Nouvelle rue parallèle au boul. de la Rive-Sud



4. Les rues

Des rues et sentiers favorisant le piéton



4. *Les rues*

Des rues et sentiers favorisant le piéton



Réglementation

Les règlements d'urbanisme

- Zonage
- Lotissement
- PAE
- PIIA
- Zones de contrainte

5. Zonage

APRÈS

Agrandissement de 442 à même 657



5. Zonage

AVANT

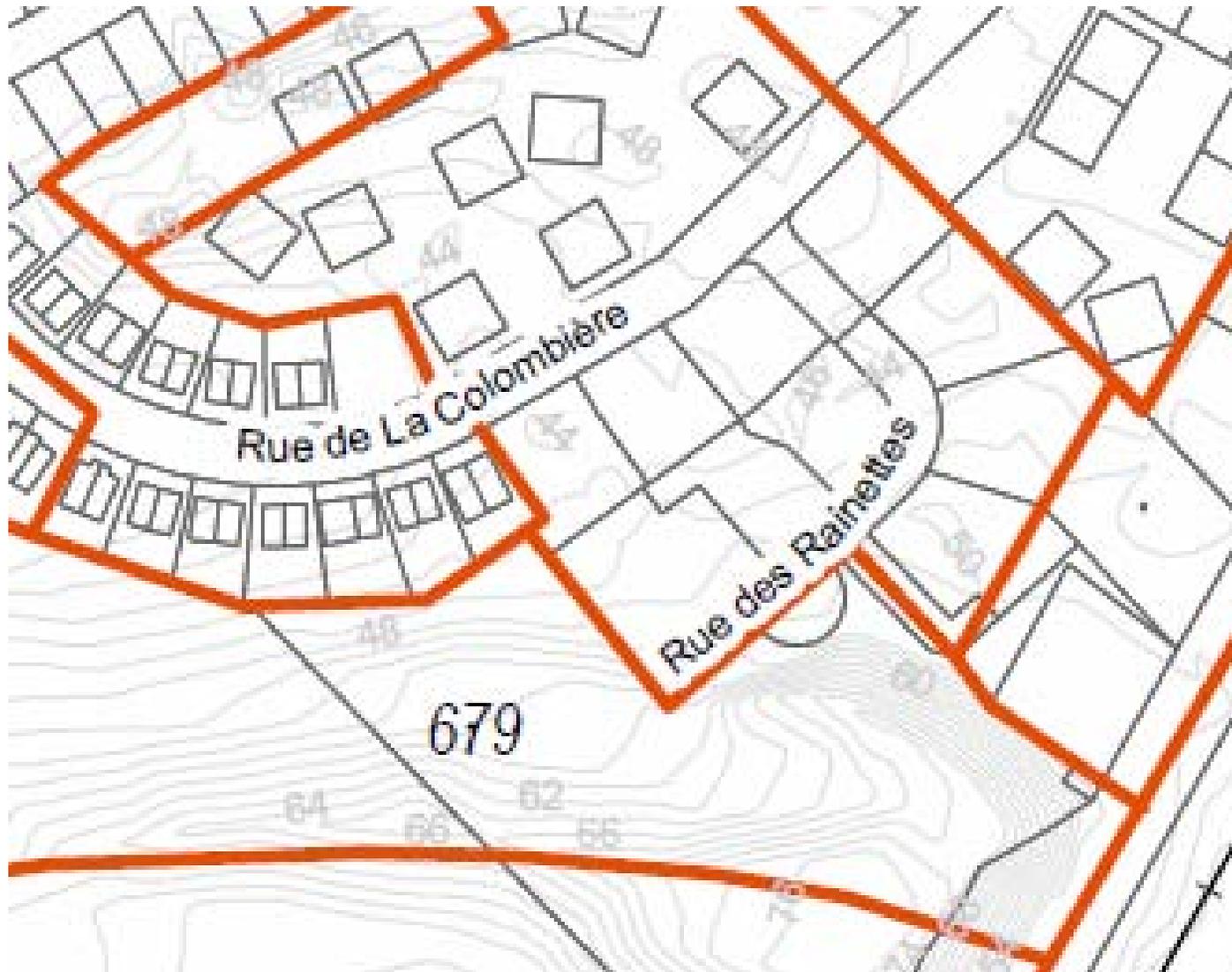
Agrandissement de 469 à même 447



5. Zonage

APRÈS

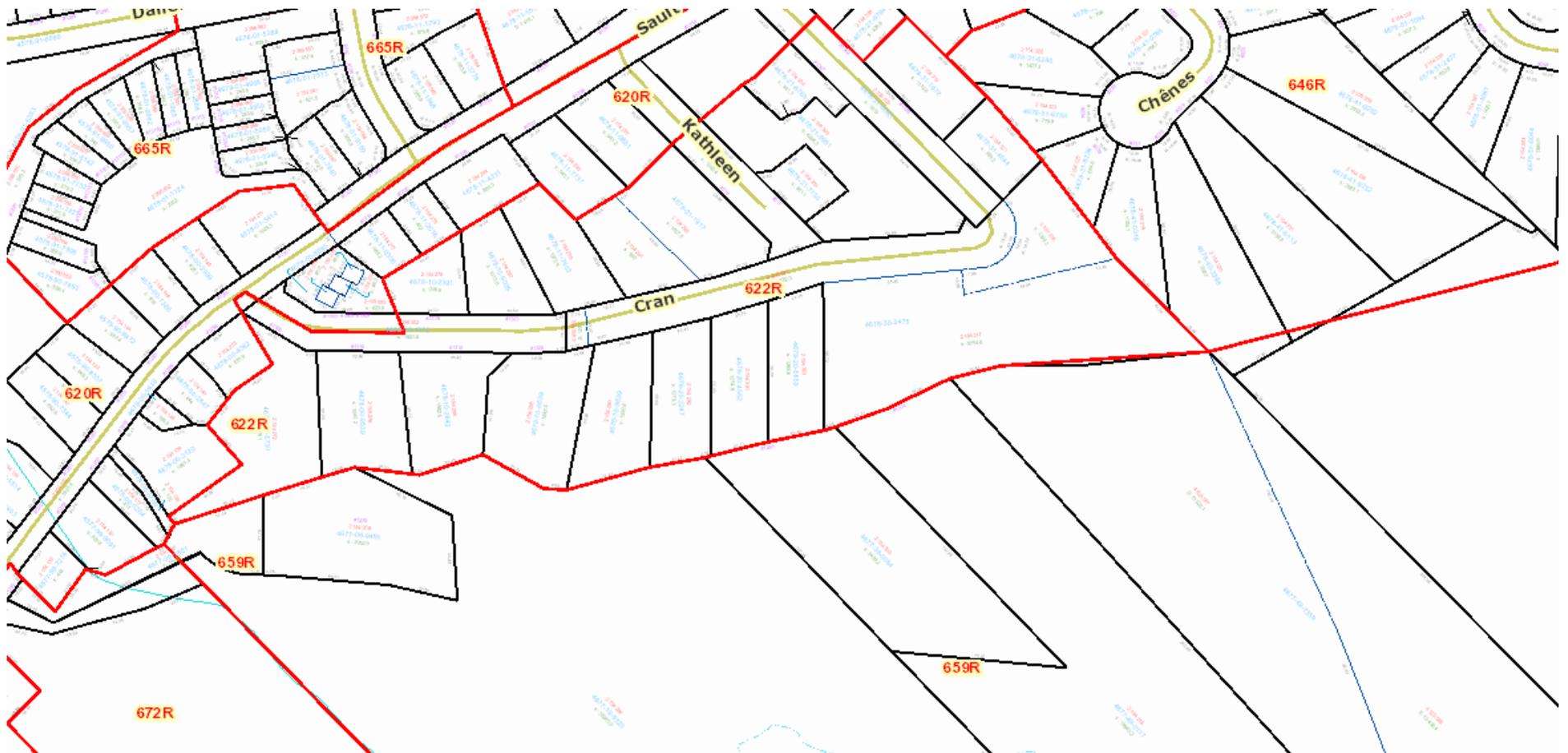
Agrandissement de 469 à même 447



5. Zonage

AVANT

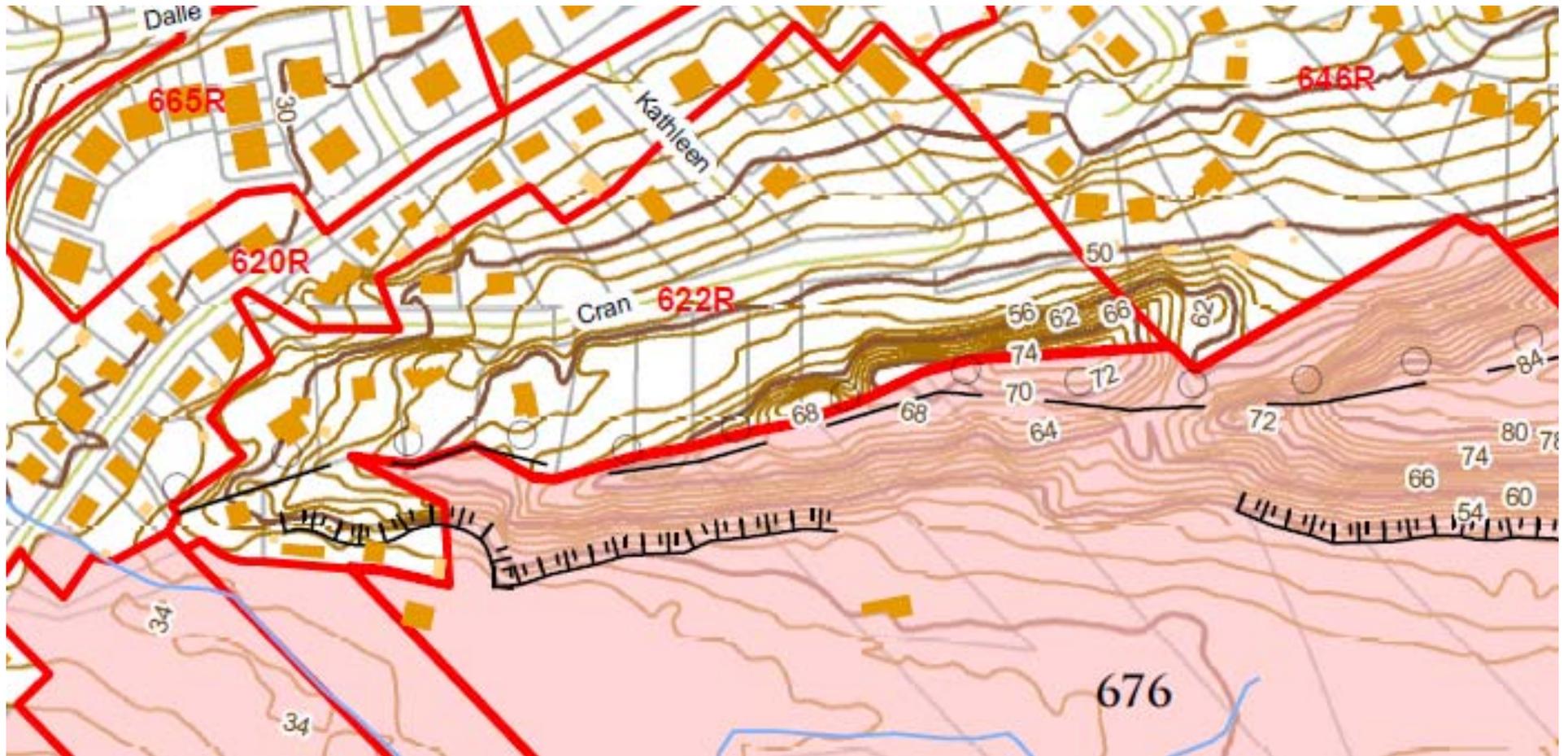
Agrandissement de 622 et 646 à même 659



5. Zonage

APRÈS

Agrandissement de 622 et 646 à même 659



5. Zonage

Zones 676 et 680



5. Zonage

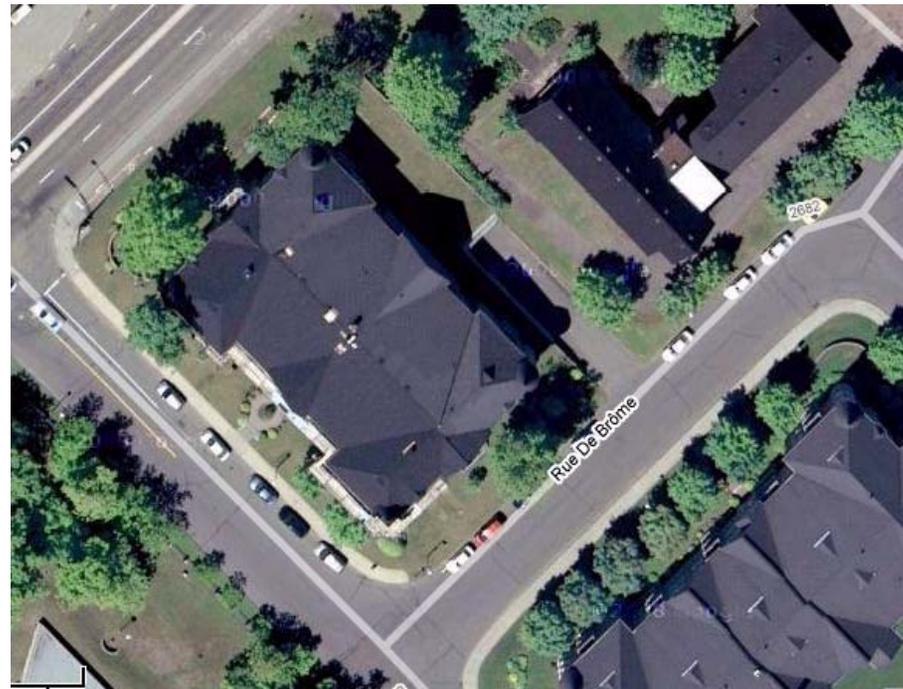
Zones 676 et 680

- Permet d'atteindre les orientations énoncées précédemment
- Au moins 70 log / ha net
- Usages autorisés:
 - Multifamilial
 - Habitation dans un édifice commercial
 - Loisir extérieur léger
 - Commerces et services de proximité au rez-de-chaussée
- Min. 50% de stationnement souterrain pour les usages résidentiels
- Min. 3 étages
- Max. 6 étages

5. Zonage - exemple



Rue Noël-Carter,
Ste-Foy
76 logements / hectare net



5. Zonage - exemple



Rue Valentin, Ste-Foy
110 logements / hectare net

5. Zonage - exemple



Rue Noël-Carter, Ste-Foy
135 logements / hectare net

5. Zonage

Zones 678 et 681



5. Zonage

Zones 678 et 681

- Abords du boul. de la Rive-Sud, dans le pôle
- Donner un caractère civique au boulevard
- Usages autorisés:
 - Habitation au-dessus du rez-de-chaussée
 - Commerces et services
 - Loisirs
 - Services communautaires
- Superficies de plancher illimitées
- Min. 3 étages
- Max. 8 étages
- Min. 30% de stationnement souterrain pour les usages non résidentiels
- Fils enfouis

5. Zonage - exemples



Boul. Lebourgneuf, Québec
Bâtiments mixtes



5. Zonage

Zone 677



5. Zonage

Zone 677

- Abords du boul. de la Rive-Sud
- Donner un caractère civique au boulevard
- Usages autorisés:
 - Habitation au-dessus du rez-de-chaussée
 - Commerces et services
 - Services communautaires
 - Loisirs
- Superficies de plancher sous le seuil des superficies exclusives au pôle structurant (7500 m² / commerces; 3500 m²/ services; 10000 m² total)
- Min. 4 étages
- Max. 8 étages
- Min. 30% de stationnement souterrain pour les usages non résidentiels
- Fils enfouis
- Accès par la nouvelle rue seulement

5. Zonage

Zone 673



5. Zonage

Zone 673 – moyenne densité

- Transition avec l'unifamiliale isolée; abords du lien F
- Usages autorisés:
 - Unifamiliale en rangée: max. 6 log. par rangée
 - Loisir extérieur léger
- Min. 2 étages
- Max. 2 étages
- Min.: 30 log. / ha net

5. Zonage - exemple



Rue des Berges
34 logements / hectare net

5. Zonage - exemple



Rue Noël-Carter, Ste-Foy
30 logements / hectare net

5. Zonage

Zone 674



5. Zonage

Zone 674

- Parc - délimitation préliminaire
- Usages autorisés:
 - Loisir extérieur léger

5. Zonage

Zone 675



5. Zonage

Zone 675

- Sommet du cran rocheux
- Très faible densité brute pour conserver le caractère naturel: min. 3000 m² de terrain
- Usages autorisés:
 - Unifamiliale isolée
 - Bifamiliale isolée
 - Loisir extérieur léger
- Min. 1 étage
- Max. 2 étages

5. Zonage

Zone 679



5. Zonage

Zone 679

- Sommet du cran rocheux
- Très faible densité brute pour conserver le caractère naturel: min. 3000 m² de terrain
- Usages autorisés:
 - Unifamiliale isolée
 - Loisir extérieur léger
- Min. 1 étage
- Max. 2 étages

5. Zonage

Matériaux

Zones

**résidentielles 673,
675, 676, 679 et 680**

- Tous les murs
- En proportion illimitée:
 - Brique
 - Pierre naturelle
 - Céramique
 - Bloc de béton imitant la pierre naturelle
 - Bloc de béton imitant la pierre taillée
 - Bois torréfié
 - Bois solide peint ou traité en usine
 - Verre
 - Crépi (= enduit à base de chaux, de plâtre ou de ciment)
- Max. 25% de la superficie excluant les ouvertures:
 - Fibrociment
 - Panneaux de particules ou de copeaux de bois peints en usine pour résister aux intempéries (= Canexel)

5. Zonage

Matériaux

Zones mixtes 677, 678 et 681

- Tous les murs
- En proportion illimitée:
 - Brique
 - Pierre naturelle
 - Céramique
 - Bloc de béton imitant la pierre naturelle
 - Bloc de béton imitant la pierre taillée
 - Bois torréfié
 - Bois solide peint ou traité en usine
 - Verre
 - Crépi (= enduit à base de chaux, de plâtre ou de ciment)
- Max. 25% de la superficie excluant les ouvertures:
 - Fibrociment
 - Panneaux de particules ou de copeaux de bois peints en usine pour résister aux intempéries (= Canexel ou équivalent)
 - Enduit acrylique (= Dryvit ou équivalent)
 - Panneaux d'acier ou d'aluminium, anodisés, prépeints et produits à l'usine

5. Zonage

Bâtiments complémentaires à l'habitation

**Zones mixtes 676,
677, 678, 680 et 681**

- Cabanons et remises interdits sauf les cabanons de piscine

5. Zonage

Stationnement étagé



- Usages résidentiels: souterrain seulement
- Usages commerciaux ou de services
 - Type:
 - Souterrain (complètement)
 - ou hors sol intégré (fait partie intégrante du bâtiment sans être complètement souterrain)
 - ou hors sol isolé
 - Hors sol annexés sont interdits
 - Hors sol: dans les zones 677, 678 et 681 seulement
 - Hors sol isolés:
 - en cour arrière seulement
 - hauteur max.: 4 m

5. Zonage

Aires de stationnement

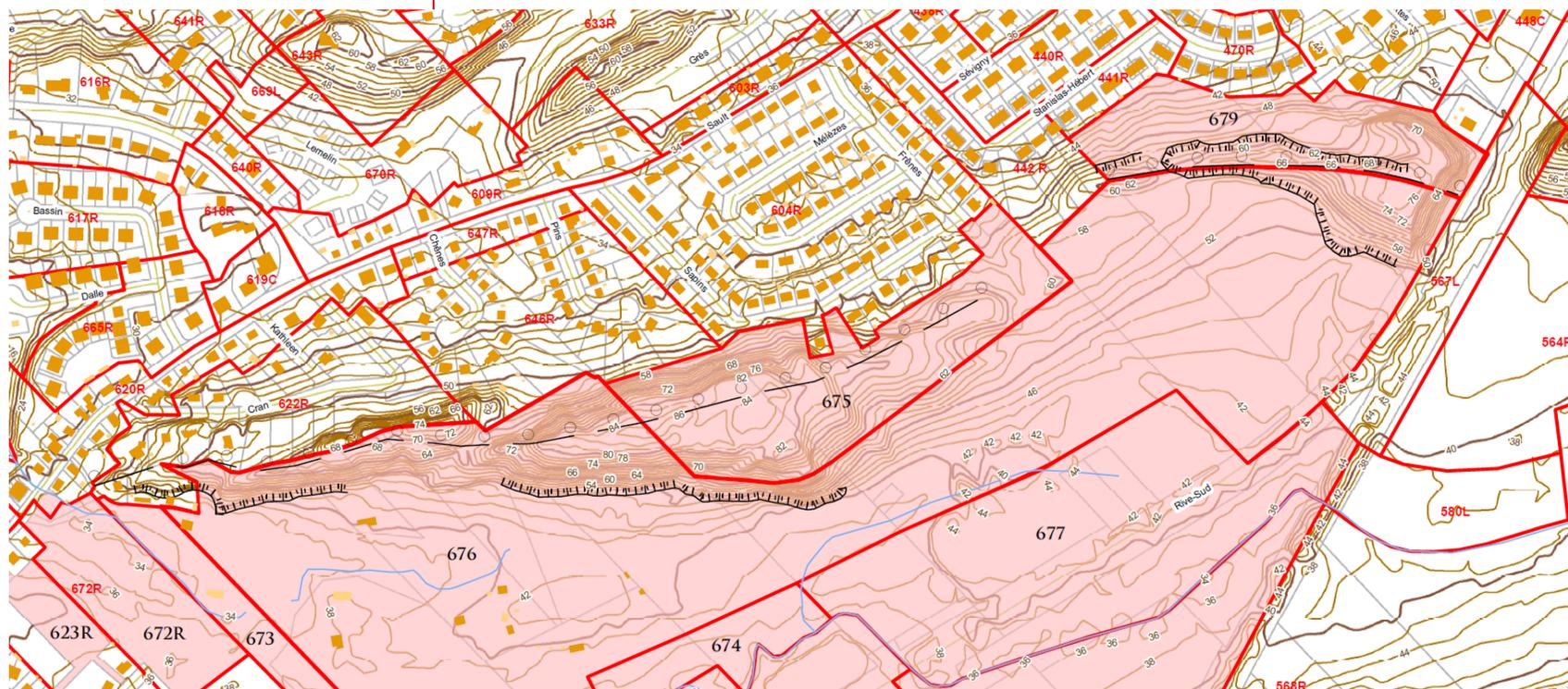
Zones 673, 676, 677,
678, 680 et 681

- Stationnement interdit en cour avant
- Dispositions complémentaires dans le règlement sur les PIIA
- Min. 1 case / logement au lieu de 2

5. Zonage

Risques d'éroulement rocheux

- Sous-section 1: les zones identifiées au plan de zonage...pas de modification
- Sous-section 2: zones 604, 622, 646, 673, 675, 676 et 679



5. Zonage

Risques d'écroulement rocheux

- Sous-section 2: zones 604, 622, 646, 673, 675, 676 et 679
 - Talus = pente supérieure à 30% sur au moins 5 m
 - Pied du talus = 1,5 fois la hauteur du talus, min. 10 m
 - Sommet du talus = 2 fois la hauteur du talus
 - Dans le talus, au pied du talus et au sommet, sont interdits:
 - Toute construction
 - Tout ouvrage
 - Tous travaux de déblai ou de remblai et d'abattage d'arbresà moins d'avoir été autorisés par le Conseil

5. Règlement de zonage et règlement sur les restrictions à la délivrance de permis ou de certificats en raison de certaines contraintes (règlement qui sera modifié prochainement)

Risques d'écroulement rocheux

- Sous-section 2: zones 604, 622, 646, 673, 675, 676 et 679
 - Une expertise est requise pour tous travaux dans les zones de contraintes (risques d'écroulement rocheux)
 - Le CCU recommande l'approbation ou non des travaux sur la base de l'expertise produite
 - Le conseil approuve les travaux ou non et peut édicter certaines conditions

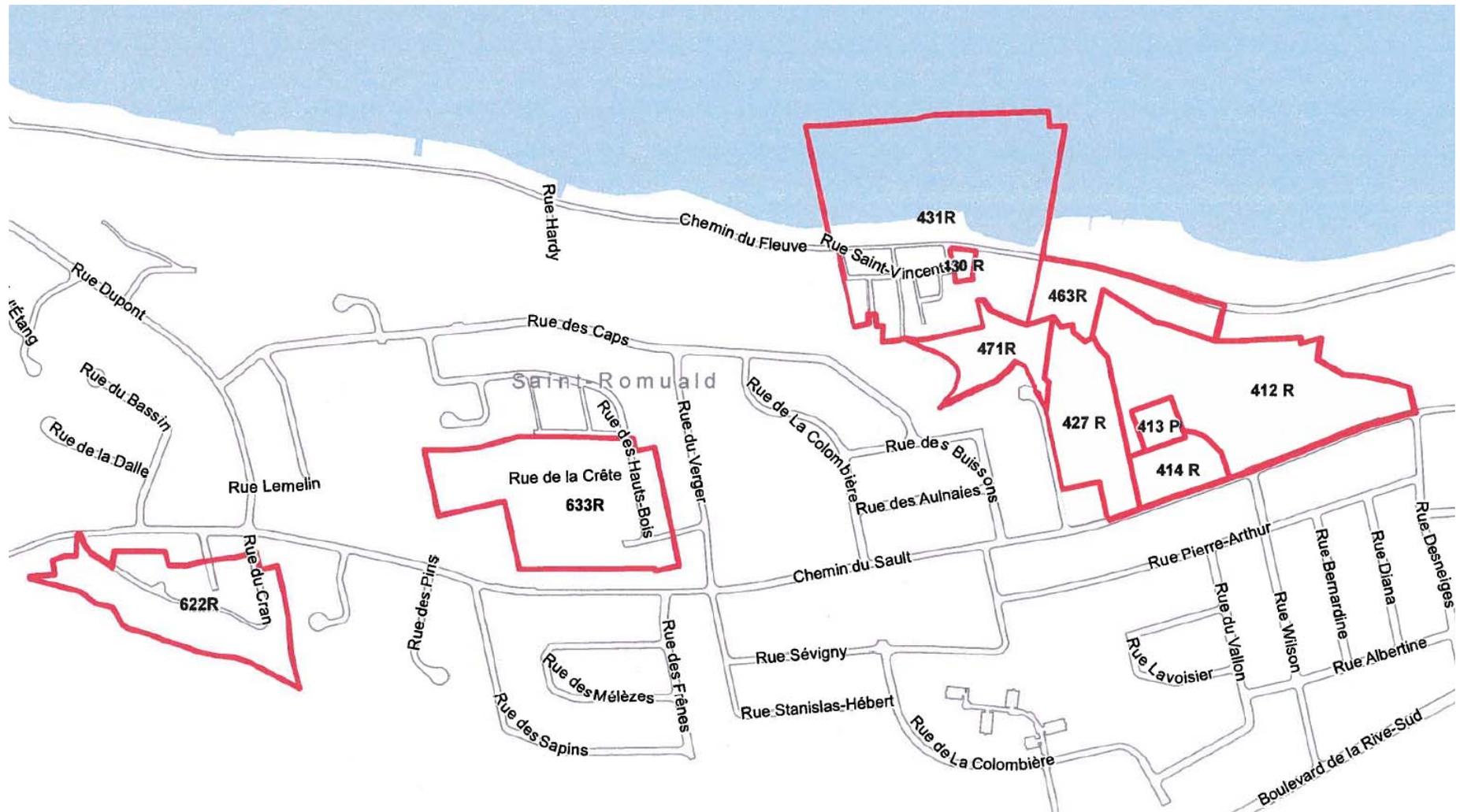
5. Zonage

Protection des arbres contre les coupes à blanc

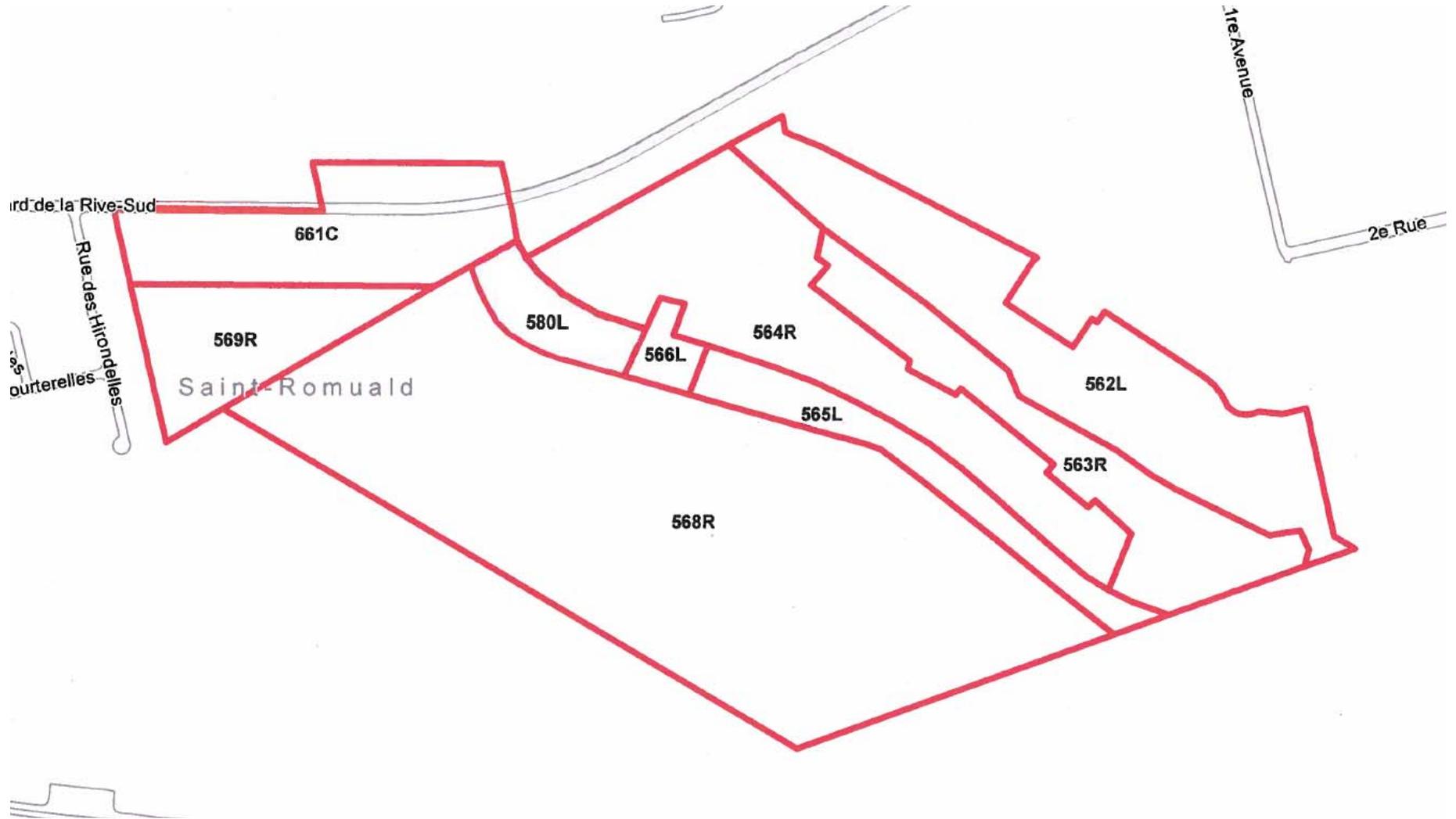
Zones de crans rocheux sauf les zones 604, 622, 646, 673, 675, 676 et 679

- Interdiction de remblai, déblai ou abattage d'arbres sauf dans les cas suivants:
 - Travaux découlant d'une entente en vertu du règlement concernant les ententes relatives aux travaux municipaux;
 - Un terrain devenu constructible à la suite de l'exécution de travaux découlant d'une entente;
 - Un terrain sur lequel se trouve un bâtiment principal, dans un périmètre de 15 mètres du bâtiment
- Ne s'applique pas à l'abattage si:
 - Arbre mort, dangereux ou état de dépérissement avancé;
 - Arbre malade;
 - Arbre représentant une nuisance pour les arbres voisins;
 - Arbre risquant de causer des dommages.

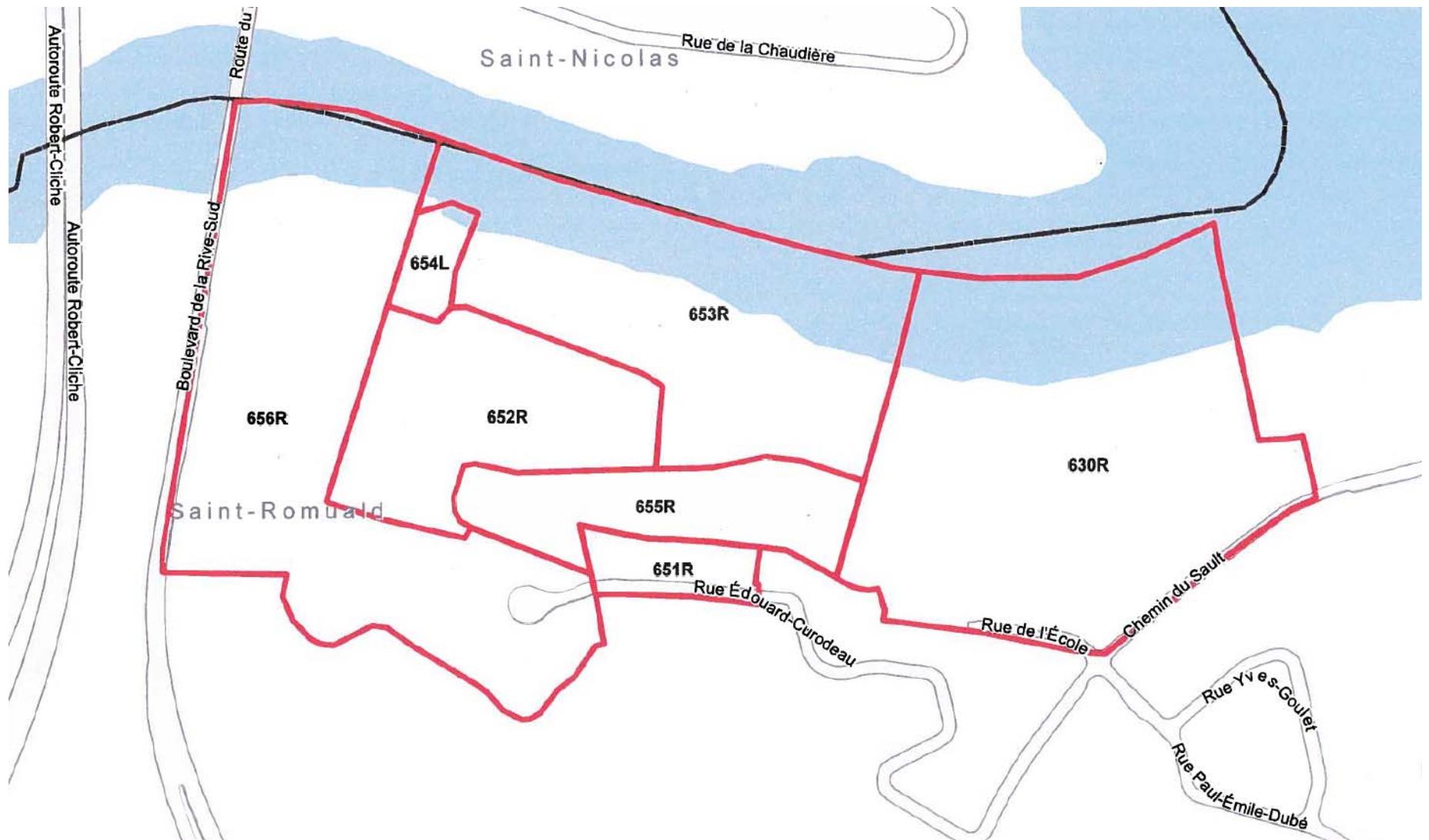
5. Zonage



5. Zonage



5. Zonage



6. Lotissement

**Distance min. entre
une rue et un cours
d'eau**

- Norme générale: 45 mètres
- Rue séparée du cours d'eau par un parc: 20 mètres

6. Lotissement

Superficie et dimensions de terrain

Zones 675 et 679

- Largeur min.: 20 mètres
- Profondeur min.: 30 mètres
- Superficie min.: 3000 m²

7. PAE

Zones assujetties

- Soustraire du PAE les anciennes zones: il n'est plus pertinent de maintenir l'obligation d'un PAE dans ces zones, car la planification détaillée est arrêtée: suppression des zones 569, 657, 658, 659 et 662

8. PIIA

Zones visées et travaux assujettis

- Toutes les nouvelles zones résultant du PPU
- Pour lotissement (sauf dans les 3 zones commerciales), implantation et architecture des constructions, aménagement de terrain

8. PIIA

Documents et informations requis

- Précisions sur le contenu minimal du PIIA, sur les documents et informations requis pour permettre d'évaluer:
 - les impacts des implantations futures
 - les impacts relatifs au déboisement, aux remblais et déblais
 - les mesures qui seront prises pour atténuer certains impacts

8. PIIA

Objectifs

Zones résidentielles dans le bas des crans rocheux

- Architecture de qualité, mise en valeur du paysage du cran rocheux et autres caractéristiques naturelles
- Environnement paysager de qualité
- Réseau de rues et parcours piétonniers et cyclables qui réduisent les distances de déplacement et mettent en valeur les éléments naturels
- Protection géomorphologique du cran rocheux

8. PIIA

Objectifs

Zones résidentielles au sommet des crans rocheux

- Préserver les qualités environnementales et paysagères du cran rocheux
- Minimiser les impacts sur la topographie naturelle, sur le cran rocheux, sur l'écoulement naturel des eaux et sur le couvert végétal d'intérêt
- Assurer l'intégration harmonieuse des constructions à l'environnement naturel
- Préserver l'état naturel des lieux le plus possible

8. PIIA

Objectifs

Zones mixtes en bordure du boulevard

- Consolidation d'un secteur du pôle structurant et marquer de manière distinctive l'une des entrées de ville
- Renforcer la cohérence et le caractère d'ensemble du secteur
- Assurer le caractère convivial et sécuritaire du boulevard de la Rive-Sud et des rues projetées
- Encadrer le domaine public par un front bâti le plus continu possible
- Densifier l'occupation du sol

9. Une vue d'ensemble

Quelques statistiques

- Un territoire de 62 ha
- Un potentiel d'environ 1550 logements
- Un parc de 3 ha
- Des espaces verts non municipaux: 15 ha
- Un potentiel commercial de 78 300 m² de terrain
- Le parc et les espaces verts pourraient représenter environ 29% de la superficie brute



10. La suite

Démarche

- Analyse des commentaires reçus en consultation publique
- Adoption des règlements (avec ou sans changement)
- Finalisation du plan de gestion des milieux humides
- Finalisation des plans de développement par les promoteurs
- Étude des 5 critères par les promoteurs:
 - Capacité des réseaux d'infrastructures
 - Capacité du réseau de circulation
 - Disponibilité du transport en commun
 - Disponibilité des écoles
 - Impact fiscal
- Approbation des plans et études par la Ville
- Ouverture de rues et premières constructions

Merci pour votre attention

Direction de l'urbanisme et des arrondissements

